

Neufahrn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90

"Nahversorgungsgebiet am Galgenbachweg / Kurt-Kittel-Ring"

Gemeinde Neufahrn

in der Fassung vom 12.10.2005

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Planungsbüro

gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik

Grünordnung

Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektur MPhil
Elisabeth Fisel

Die Satzung bestehend aus A. Planzeichnung, B. Festsetzung durch Planzeichen, C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen/Zeichenerklärungen, D. Externe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, E. Verfahrensvermerke sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom Oktober 2005 wird hiermit ausgefertigt:

(Siegel)

Neufahrn, den 10.04.2006

Rainer Schneider
1. Bürgermeister

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

(Planzeichen: schwarze Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

SO Einzelhandel	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (Vorhabensbereich)
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß, sie darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% erhöht werden
WH = 8,9	Wandhöhe (WH) in Meter als Obergrenze, gemessen von der festgesetzten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

4. Überbaubare Flächen

(Planzeichen: blaue Linie)	Baugrenze

5. Gestaltungsfestsetzungen

PD — Pultdach

FD — Flachdach

0 - 15° — zulässige Dachneigung

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

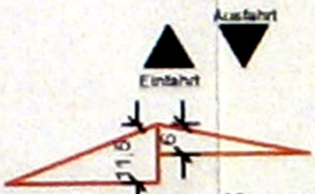


Fuß- und Radweg

Ausfahrt

Einfahrt

Einfahrt / Ausfahrt



Sichtdreieck - von Sichthindernissen aller Art ab 90 cm über Fahrbahnrand freizuhalten

7. Grünordnung


private Grünfläche, als Wiesenfläche anzulegen


Grünflächen im Bereich der Stellplätze, mit Bodendeckern zu bepflanzen


Baum Bestand, zu erhalten


Baum Bestand, zu entfernen


Baum zu pflanzen

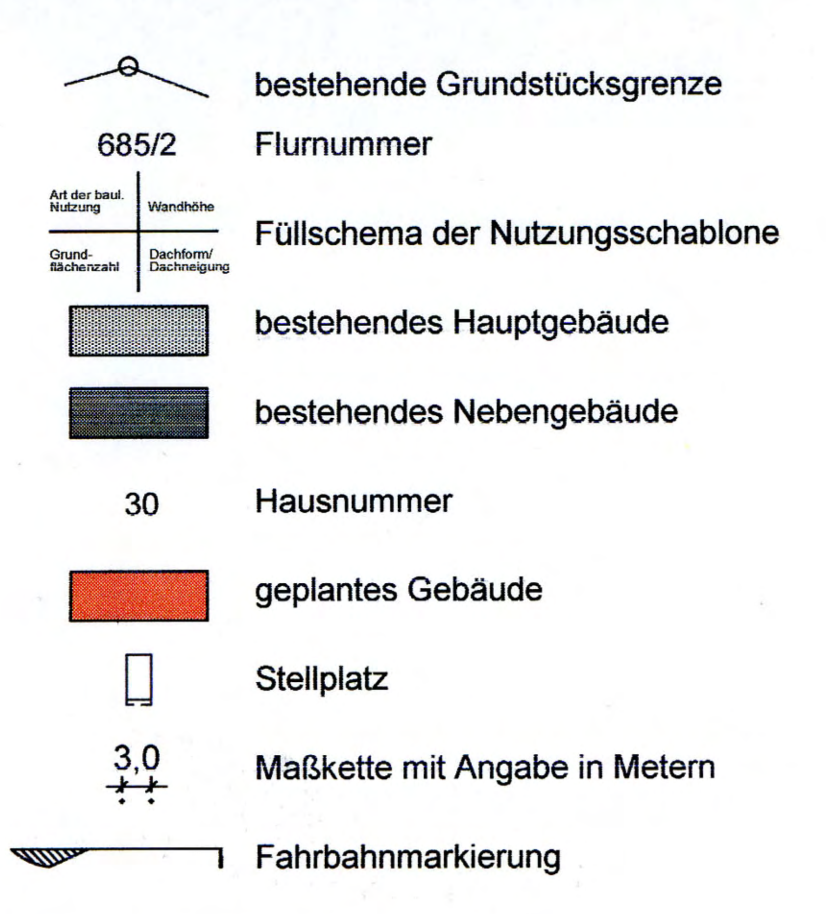
8. Sonstige Planzeichen


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Trafostation

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung



Qualifizierter Aussenanlagenplan

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Vorgaben des Bebauungsplanes berücksichtigt.

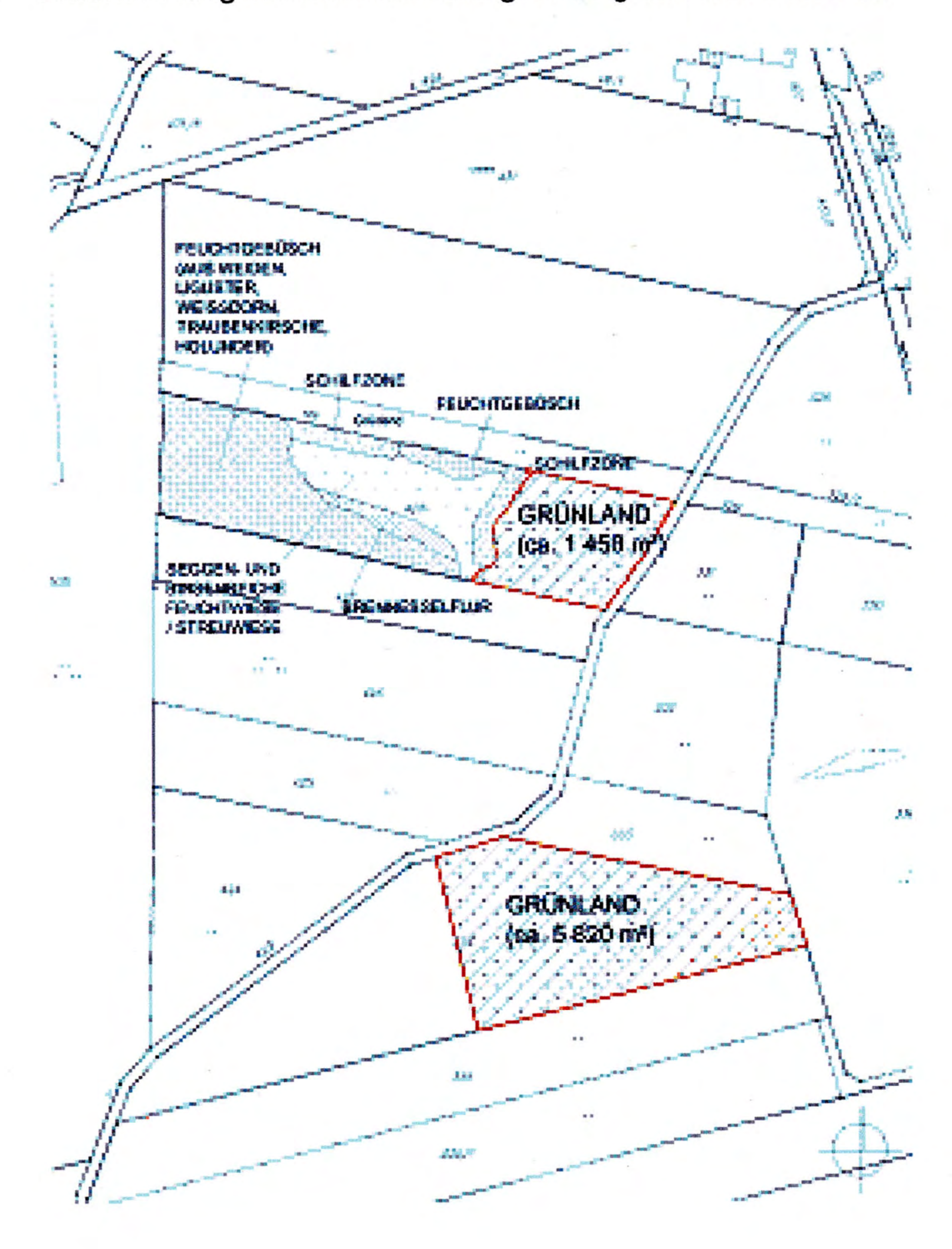
Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens München

Der Planbereich liegt in dem ausgewiesenen Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen München. Aufgrund der Lage des Planbereichs in der Schallschutzzone C nach neuer Berechnung bzw. B nach alter Berechnung besteht die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume. Sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Planbereich geplant werden, ist entsprechender Schallschutz vorzusehen.

Denkmalschutz

Der Planänderungsbereich liegt in der Nähe ausgewiesener Bodendenkmäler. Dabei handelt es sich um Siedlungsspuren vor- u. frühgeschichtlicher Zeitstellung. Die Dichte der Bodendenkmäler legt den Verdacht nahe, dass auch innerhalb des Geltungsbereiches mit entsprechenden Befunden und Funden zu rechnen ist.

D. Externe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB



Als externe Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden eine Teilfläche der Flur Nr.428 , Gemarkung Massenhausen, mit einer Größe von 1.450 m² und eine Teilfläche der Flur Nr. 334, Gemarkung Massenhausen, mit einer Größe von 5.820 m² bereitgestellt. Die Ausgleichsflächen sind zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend Teil E "Beispiele für dingliche Sicherung" des Leitfadens (ergänzte Fassung) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffregelung in der Bauleitplanung", des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003, im Durchführungsvertrag geregelt.

F. Textliche Festsetzungen

F.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 2 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO 1990.

F.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 3 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung mit SO Einzelhandel bezeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 2.300 qm. Es sind folgende Sortimente mit einer Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche zulässig.

Lebensmittelvollsortimenter 1.500 m^2

Lebensmitteldiscounter 800 m^2

Die Verkaufsfläche ist gemäß Ziffer 2.1.5 der Einzelhandelsbekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Technologie (StMWVT) und des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren (StIM) vom 06.07.1992, veröffentlicht im Allgemeinen Ministerialblatt (AllMBl) Nr. 18/1992, Seite 645, (siehe Anlage H.5) zu berechnen.

(2) Der in der Planzeichnung mit GEe bezeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die die Emissionskontingente einhalten,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,

Ausgeschlossen sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A), in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% erhöht werden.

§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücks- und Abstandsflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

(2) Im Geltungsbereich wird eine geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

(3) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücks- und Abstandsflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

(2) Im Geltungsbereich wird eine geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

(3) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.

§ 7 Verkehrsflächen

(1) Private Verkehrsflächen sind zu pflastern, der Einbau von Teerdecke ist nicht zulässig. Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster, im Ein-/Ausstiegsbereich ohne Rasenfuge zu pflastern.

§ 8 Gestaltungsfestsetzungen

Die Neigung und Neigungsrichtung von Dächern müssen bei aneinander gebauten Gebäuden gleich sein.

§ 9 Höhenlage

(1) Die festgelegte Geländeroberfläche wird auf die Höhe des Straßenmittelpunktes des Kurt-Kittel-Rings im Bereich der Einfahrt festgesetzt.

(2) Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (FFB) darf maximal 0,8 m über der festgelegten Geländeroberfläche liegen.

§ 10 Grünordnung und Naturschutz

(1) Die als Wiesenflächen ausgewiesenen privaten Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

(2) Im Bereich der Grünflächen zwischen den Stellplätzen sind entsprechend der planlichen Darstellung folgende Gehölzarten zu pflanzen:

Pflanzqualität Bäume: Hochstämme,

Stammumfang: mind. 16-18 cm

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., o.B. 40-60

- Bodendecker in den Überstandsstreifen zwischen den Stellplätzen
  Hedera helix Hibernica Gewöhnlicher Efeu
- Unterpflanzung der 2m breiten Baumgräben im Bereich der Stellplätze als geschnittene Hecke
  Lonicera pileata Wintergrüne Heckenkirsche

  Baumraster im Bereich der zentralen Stellplätze
  Corylus colurna Baum-Hasel
- Baumraster aus je 6 Bäumen südlich der Gebäude (westlich und östlich des zentralen Baumrasters)
  Acer campestre Feld-Ahorn
- Baumreihe entlang Galgenbachweg
  Tilia cordata Winter-Linde
- Baumreihe entlang Kurt-Kittel-Ring
  Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Baumreihe entlang der Fußweges am östlichen Rand des Geltungsbereichs
  Aesculus carnea „Briotii" Rotblühende Rosskastanie

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

(3) 80 Prozent der unverglasten Fassaden sind mit Rank- und Schlingpflanzen nachfolgender Artenliste zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Artenliste Klettergehölze

Pflanzqualität: 2xv., mit Topfballen

Clematis i. A. u. S. Clematis
Hedera i. A. u. S. Efeu
Lonicera i. A. u. S. Geißblatt
Parthenocissus i. A. u. S. Wilder Wein
Polygonum aubertii Knöterich
Rosa i. A. u. S. Kletterrosen

§ 11 Ausgleichsmaßnahme

Als externe Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden eine Teilfläche der Flur Nr.428, Gemarkung Massenhausen, mit einer Größe von 1.450 m² und eine Teilfläche der Flur Nr. 334, Gemarkung Massenhausen, mit einer Größe von 5.820 m² festgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahme für beide Flächen werden Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen in Form von Entbuschung und abschnittsweiser Mahd zur Vermeidung von Verschilfung und Nährsoffentzug alle zwei bis drei Jahre mit Entfernung des Schnittguts bis zum Erreichen des Entwicklungsziels als eine seggen- und binsenreiche Pfeifengraswiese mit Arten wie Blaugras, Preußisches Laserkraut, Ochsenauge, Blutwurz oder Mücken-Handwurz festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen sind zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen

§ 12 Grundwasserschutz

(1) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist breitflächig über belebte, bewachsene Bodenzonen gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 unter Berücksichtigung der NWFreiV zu versickern.

(2) Werden Dächer mit Metall aus Kupfer, Zink oder Blei gedeckt, darf das anfallende Niederschlagswasser nur durch eine Schicht aus mindestens 30 cm dickem bewachsenem Oberboden versickert werden. Hierbei ist von einem Flächenbedarf von 10 - 20% der angeschlossenen Dachfläche auszugehen.

Für den Betrieb der Versickerungsanlage ist zu beachten, dass der verwendete Oberboden als Anlagenbestandteil zu betrachten ist, der im Laufe einiger Jahre mit hohen Schadstofffrachten angereichert wird und auszutauschen ist, wenn das Absorptionsvermögen nachlässt.

(3) Ausnahmsweise können Rigolen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Voraussetzung hierfür ist, dass nicht die in Absatz 2 aufgeführten Materialien verwendet werden.

§ 13 Immissionsschutz

Im Planbereich sind nur Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche weder die Emissionskontingente von 66 dB(A) tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach E DIN 45691.

§ 14 Nebenanlagen, Stellplätze

(2) Die Errichtung von Einkaufswagenboxen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubaren Flächen und in den privaten Grünflächen zulässig.

(3) Je 17,5 m^2 Verkaufsfläche ist 1 Stellplatz herzustellen.

(4) Je 50 m^2 Verkaufsfläche ist 1 Fahrradstellplatz mit einer Mindestgröße von 1,8 m x 0,7 m herzustellen.

§ 15 Ver- und Entsorgung

(1) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

(2) Trafostationen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

§ 16 Werbeanlagen

(1) Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht zulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den Bereichen der Einfahrt und Ausfahrt und im Bereich der Kreuzung Kurt-Kittel-Ring/Galgenbachweg zulässig.

(3) Innerhalb der privaten Grünflächen ist unabhängig von den vorgenannten Festsetzungen die Errichtung von Fahnenmasten zulässig.

Ausnahmen von vorstehenden Festsetzungen sind nur in Abstimmung mit der Bauverwaltung zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Gesamtbild der Fassaden und die Stadtgestalt nicht beeinträchtigt werden.

(Siegel) Neufahrn, den 10.04.2006

Rainer Schneider
1. Bürgermeister